

Spezialzone I Erhaltungszone Gnöd

Charakterisierung

Typologie:	Weiler mit Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung
Struktur/ Körnigkeit:	feine Körnigkeit mit Einzelbauten
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse
Bauliche Dichte:	gering
Homogenität:	hoch
Durchgrünung:	hoch (umgebende Obstgärten und Wiesen)
Topographie:	Hanglage mit Ausrichtung SEE
Lagequalität:	gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse F, Immissionen durch Autobahn A2
Hauptnutzung:	Wohnnutzung, Landwirtschaft
Verdichtungspotenzial:	unterdurchschnittlich
Raumkategorie:	Ausschlussgebiet



Gnöd



Werkstrasse, Blick Richtung Osten



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

Spezialzone I Erhaltungszone Gnöd

Beschreibung

Die durch das Trassée der Nationalstrasse A2 vom übrigen Siedlungsgebiet nördlich abgesetzte Baugruppe des Weilers Gnöd liegt in landwirtschaftlich genutzter Umgebung an leichter Hanglage. Erschlossen wird der Weiler durch die Strasse Gnöd und die Werkstrasse. Die lockere Bebauungsstruktur besteht aus Wohn- und Kleinbauernhäusern. Durch die idyllische Umgebung wirkt die Bebauung stark durchgrünt. Der Weiler gilt als gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten. Er befindet sich ausschliesslich in der Weilerzone Gnöd.

Eine Änderung der Nutzungsdichte ist nicht erwünscht - die Bebauungsstruktur soll lediglich im Bestand gehalten werden. Wir sehen den Weiler Gnöd in der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets. Er gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte aus raumplanerischen Überlegungen nicht erwünscht ist.

Quartierspezifische Merkmale

Das Quartier wird geprägt durch ein lockeres, kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und eine landwirtschaftlich genutzte Umgebung. Bei den Dachformen dominiert das ziegelgedeckte Satteldach mit hangparalleler Firstrichtung.

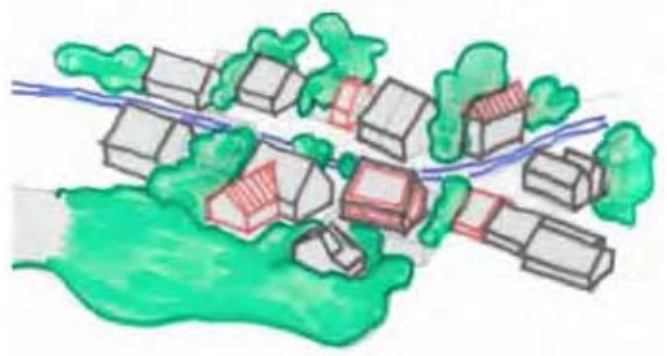
Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschlussgebiet

Die bauliche Dichte ist stark unterdurchschnittlich. Eine Nachverdichtung im Bestand ist wenig erwünscht und nur in sehr bescheidenem Mass zulässig. Der Weiler Gnöd soll lediglich im Bestand gehalten werden - der Besitzstand pro Gebäude ist gegeben. Neubauten sind nicht zulässig. Da der Bund bestehende Weilerzonen generell aufhebt und der Landwirtschaftzone zuweist, soll die räumliche Erscheinung eingefroren (faktischer Volumenschutz) und die Weilerzone in eine Erhaltungszone mit sehr restriktiven Zonenvorschriften überführt werden.

Es steht somit die Veränderungsstrategie *Bewahren* im Vordergrund. Bei der Aussenraumgestaltung ist einem möglichst harmonischen Übergang in die Landschaft Beachtung zu schenken.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

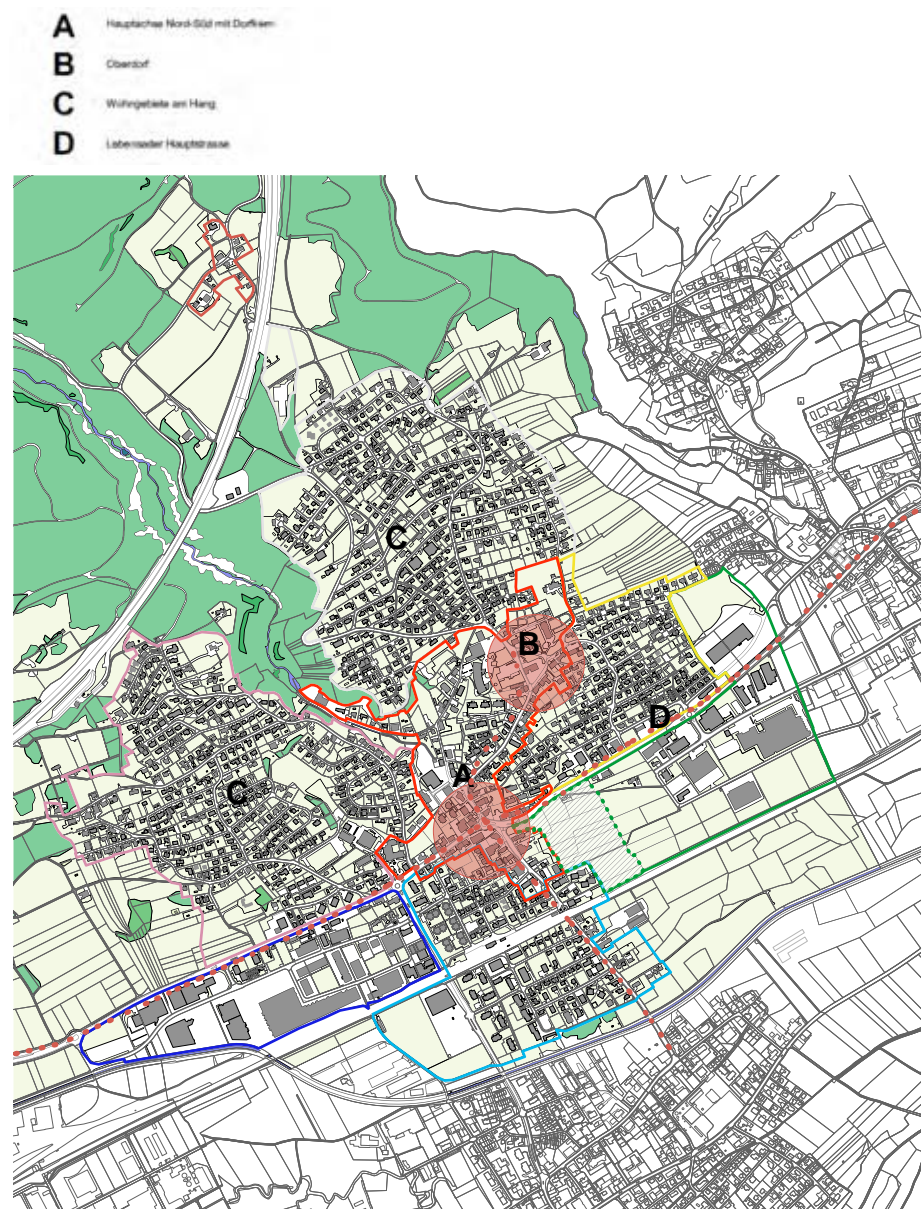


Veränderungsstrategie: Bewahren - Erneuern

4.2 Schlüsselgebiete und Schlüsselthemen

Es werden insgesamt vier Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen A bis D als solche bezeichnet (siehe Plandarstellung). Bei diesen Themen bzw. Gebieten handelt es sich um Teilbereiche im Siedlungsgebiet, welche aus ortsbaulicher Sicht im Rahmen der Nutzungsplanung einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen. Sei dies, weil sie quantitativ oder qualitativ nennenswerte Beiträge zur Siedlungsentwicklung nach Innen leisten können oder weil sie aus raumplanerischer Sicht als Fragestellung von Belang sind. Hier sind Entwicklungsabsichten zu formulieren und aufgrund einer Interessenabwägung raumplanerische Massnahmen vorzuschlagen.

Es wurden folgende Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen identifiziert:



Übersicht Schlüsselgebiete/ Schlüsselthemen Hügendorf

Schlüsselgebiet D: Lebensader Hauptstrasse

Aussagen Leitbild 2015

Das räumliche Leitbild bezeichnet die Kantonsstrasse der Oltner- und Solothurnerstrasse als Schlüsselstelle. Sie soll mittels Aufwertung und Verkehrsberuhigung wieder zu einer Lebensader mit Aufenthaltsqualität werden. Als Massnahme nennt das Leitbild eine markante Reduktion der Trennwirkung durch eine Temporeduktion und Verringerung der Lärmbelastung. Eine entsprechende Strassenraumgestaltung mit attraktiven Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und einem angepassten Temporegime soll mehr Sicherheit schaffen. Eine Verlagerung des Verkehrs in die angrenzenden Quartiere soll vermieden werden.

Arbeitsthese Schlüsselstellen 2017

Die Arbeitsthese zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem Themenkreis gemacht. Zusammenfassend soll skizzenhaft die Strassenraumgestaltung in Teilabschnitte aufgliedert werden. Als Ziel soll die Strassenraumgestaltung einen identitätsstiftenden Wiedererkennungseffekt erhalten. Die Ortsdurchfahrt durch Hägendorf soll unverwechselbar und das Zentrum der Gemeinde klar zu erkennen sein.

Die beiden Ortseinfahrten sollen als Tor den Auftakt des Siedlungsgebiets markieren. Eine strassenbegleitende Baumreihe als Gestaltungselement begleitet auf der Südseite den verkehrorientierten Strassenraum auf ganzer Länge. Neben dem gestalterischen Effekt, beeinflusst diese auch das Mikroklima und die Biodiversität positiv. Die Setzung der Bäume wird zur Ortsmitte hin verdichtet. Die Einzelbäume werden in Gruppen zusammengefasst. Rabatten säumen den zentralen Abschnitt westlich vom Kreis Oltnerstrasse.

Inputs Strategie Innenentwicklung

Die Hauptachse liegt als Kantonsstrasse im Verantwortungsbereich des Kantons. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) soll versucht werden, bei der Strassenraumgestaltung und dem entsprechenden Temporegime auch die Anliegen der Gemeinde ausreichend einbringen zu können und die kantonalen auf die gemeindeseitigen Massnahmen abzustimmen.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung kann die Gemeinde Hägendorf grundeigentümergebundene Vorgaben zur Gestaltung des Anstosses an die Kantonsstrasse erlassen. Mittels gestalterischer Vorgaben bezüglich Einfriedungen und Bepflanzung sollte schrittweise ein ansprechendes Bild angestrebt und zunehmend auch der Aufenthaltsqualität wieder vermehrt Raum gegeben werden. Eine Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen könnte einen Beitrag zur Aufwertung und Belebung der Hauptstrasse als Lebensader bewirken. Heute präsentieren sich die anstossenden Quartiere eher introvertiert und vom Strassenraum abgewandt. Neben dem Effekt einer vermehrten Ausrichtung hin zur Strasse, soll die gestalterische Aufwertung des Strassenraums auch zu einer Visitenkarte Hägendorfs führen.

Die Option einer Verlängerung der Umfahrung ERO+ soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive überkommunal weiterverfolgt werden. Eine künftige Entlastung der Hauptachse würde der Aufwertung als Lebensraum zusätzlichen Schub verleihen.



Skizzen Gestaltungskonzept Hauptstrasse Hägendorf

4.3 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Hügendorf wurde im Rahmen einer Quartieranalyse sowohl anhand von Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen/ Begehungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt, in einem Plan dargestellt und zu einer Strategie bezüglich Innenentwicklung verdichtet.

Das Verdichtungspotenzial in den Quartieren setzt sich aus einem Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand sowie dem Potenzial für mögliche Innenentwicklungen auf eingezonten, jedoch unbebauten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebiets zusammen. Nicht die Verdichtung der Baumasse steht im Vordergrund, sondern eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Einwohner pro Hektare). Eine solche Erhöhung darf nicht zulasten des Quartiercharakters oder der vorhandenen Qualitäten erfolgen - Freiflächen und Gärten übernehmen hierbei eine wichtige Funktion. Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf bebauten und unbebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besseren Ausnutzung der Parzellenfläche und letztlich zur angestrebten Erhöhung der Einwohnerdichte. In stark durchgrünten Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenützt sind, ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird, da dort Verdichtungen einen (zu) grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen würden, bzw. von der Eigentümerschaft gegenüber Verdichtungsabsichten nur eine vergleichsweise geringe Akzeptanz erwartet werden könnte. Mittels eines Ausschnitts aus dem Analyseplan, welcher die Einwohnerdichten und Gebäudetypologien pro Zonenschild darstellt, werden Hinweise zur bestehenden Dichte in den jeweiligen Quartieren gegeben und Aussagen zur Raumkategorie bzw. Veränderungsstrategie gemacht.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und der Arbeitszone werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemäsem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als potenzielle Fläche zu einer effektiven Innenentwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und bewusst geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden. Zudem ist zu beachten, dass der Verdichtungsdruck nicht dazu führen darf, dass unbebaute Parzellen, welche eine Funktion als ortsbildprägende Frei- und Grünräume innehaben, seien sie öffentlich zugänglich oder privat, vorschnell einer Überbauung zugeführt werden. Hier muss zwingend eine sorgfältige Interessenabwägung vorgenommen werden.

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen und das bauhistorische Erbe in Hügendorf sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit muss für alle Bauvorhaben überprüft und sichergestellt werden. Es sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung von Ortsbildschutz, der baulichen Qualität sowie des Quartiercharakters festzulegen. Solche Instrumente können sein: Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht, entsprechend konkret formulierte Zonenvorschriften, Konkurrenzverfahren, Beizug von Fachpersonen im Fachbereich Ortsbild.

Der Potenzialplan (Strategie Innenentwicklung) zeigt die mutmasslichen Verdichtungspotenziale der Gemeinde Hügendorf und gibt Hinweise auf entsprechende Schlüsselgebiete bzw. Schlüsselthemen für die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). Diese sind im Strategieplan Innenentwicklung zusammengefasst. In den einzelnen Quartieren wird zudem auf dem jeweiligen Ausschnitt der Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen detaillierter dargestellt. Hierbei sind nicht bloss quantitative Aspekte des Fassungsvermögens relevant, sondern ebenso die qualitativen Aspekte der Potenzialflächen, das Alter der Bausubstanz, die Bewohnerstruktur und deren Alterszusammensetzung (Generationenwechsel). Pro Quartier werden die jeweiligen Eigenschaften beschrieben und auf dieser Basis für das Gesamtquartier eine Veränderungsstrategie sowie für die Schlüsselgebiete mögliche Entwicklungsabsichten formuliert.

Der Strategieplan Siedlungsentwicklung bildet das Potenzial der Siedlungsentwicklung auf der Ebene des Zonenschildes über das gesamte Gemeindegebiet ab. Er zeigt farblich eine Einschätzung der jeweiligen Veränderungsstrategie pro Zonenschild - eine parzellenscharfe Aussage macht er hingegen nur punktuell. Daraus kann bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen eine angepasste Strategie abgeleitet werden. Pro Quartier sind je nach vorhandener Ausgangslage der Bebauungsstruktur, der Einwohnerdichte und des Verdichtungspotenzials unterschiedliche Veränderungsstrategien parallel nebeneinander möglich, beziehungsweise sinnvoll.

Hierbei kommt den unterschiedlichen Farbtönen folgende Bedeutung zu:

Heller Grünton:

Charakter Raumkategorie Ausschlussgebiete, Verdichtungspotenzial unterdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Bewahren

Heller Gelbton:

Charakter Raumkategorie Ausschluss- oder Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Erneuern

Heller Rotton:

Charakter Raumkategorie Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln

Dunkler Rotton:

Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Umstrukturieren

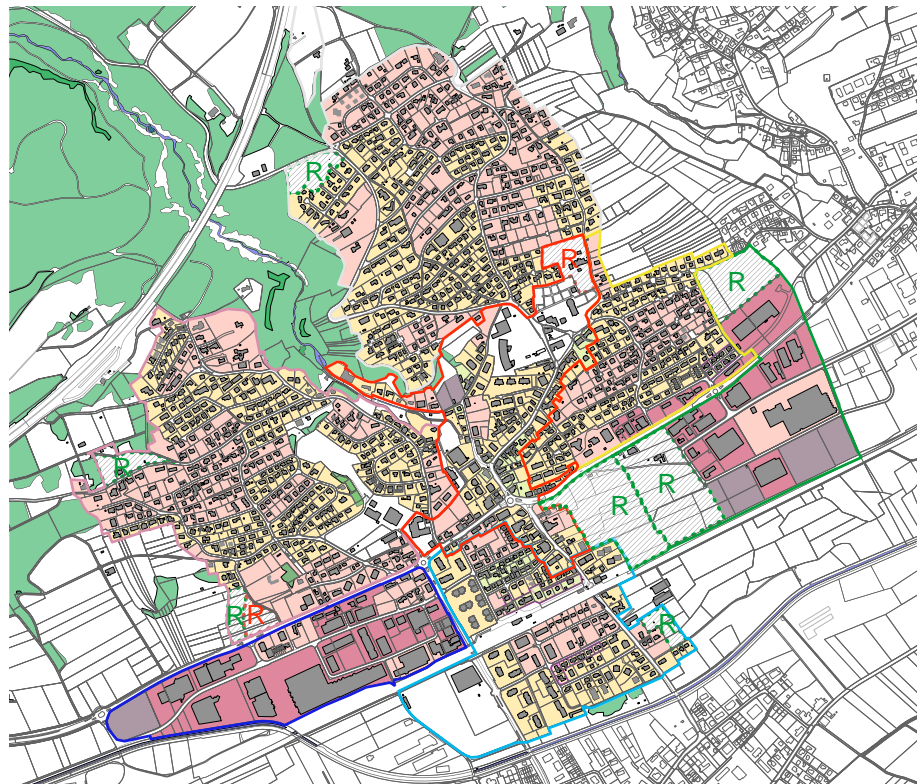
Dunkler Violettton:

Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Neuentwickeln

Strategieplan

Die Zonenschilde sind häufig gleichzusetzen mit einzelnen Strassengevierten. Zonenschilde im Bereich von historisch wertvoller Bausubstanz (zB. ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A) werden in der Regel als Ausschlussgebiete kategorisiert, um den Veränderungsdruck der Siedlungsentwicklung möglichst tief zu halten und ihr charakteristisches Gepräge durch die Veränderungsstrategie zu erhalten bzw. adäquat und sorgfältig zu erneuern.

- Veränderungsstrategie
- bewahren
 - erneuern
 - weiterentwickeln
 - umstrukturieren
 - neuentwickeln
 - * Gebiet in Entwicklung
 - R Reservezone beibehalten/ einzonen
 - R Reservezone aufheben
- Schutzobjekte
- geschützt
 - erhaltenswert
 - Ensembles

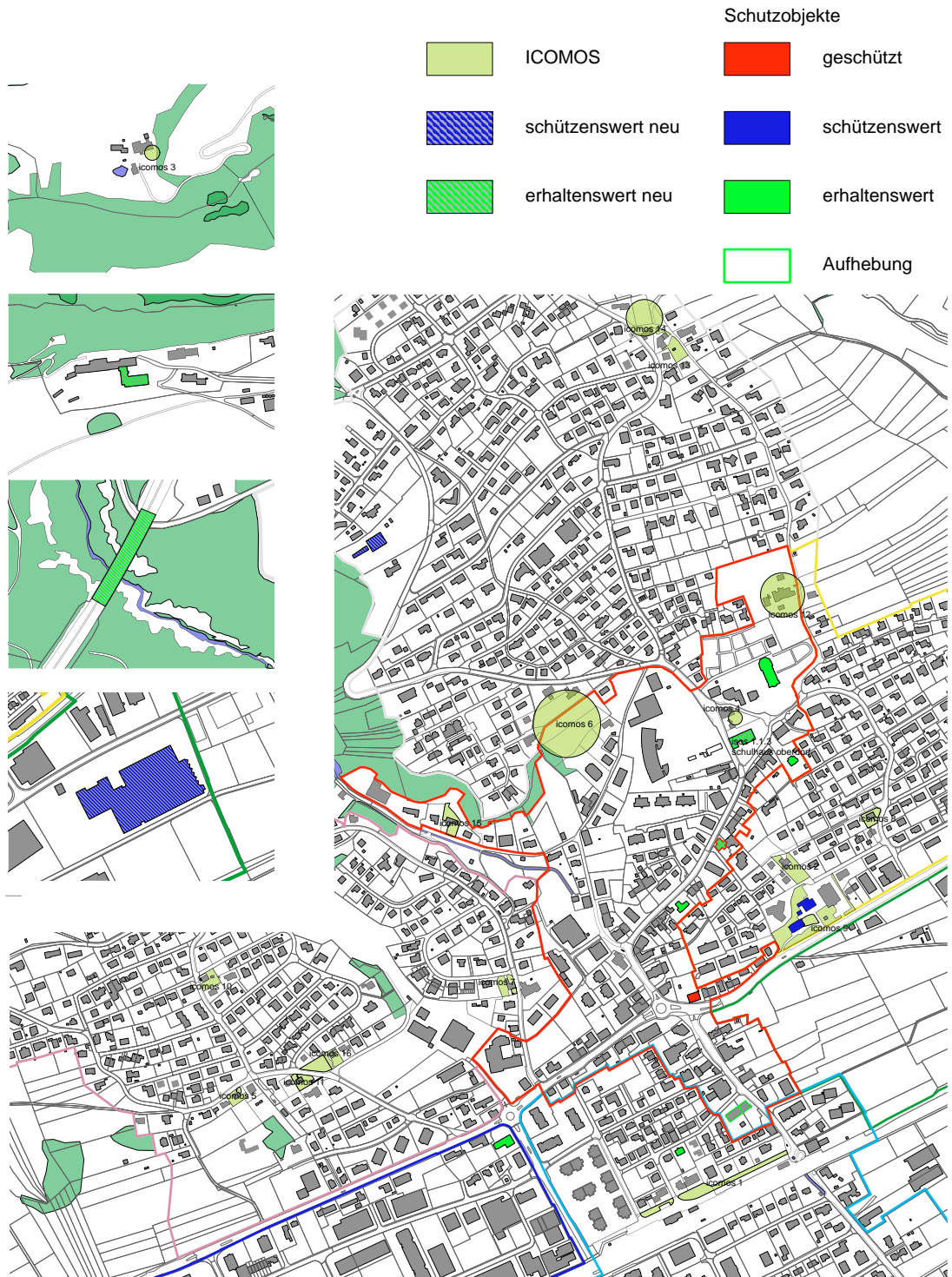


Skizze Strategieplan Innenentwicklung Hägendorf

4.5 Denkmalpflegerische Aspekte

Der untenstehende Plan Entwurf Schutzstatus zeigt erste Überlegungen betreffend Anpassungen der Schutzstati von Gebäuden und Gärten mit ICOMOS-Eintrag in der Gemeinde Hägendorf. Laut kantonalem Richtplan 2017 hat Hägendorf kein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Gemäss Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne, Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 von Michael Hanak, wird vorgeschlagen, zwei Objekte als schützenswert neu aufzunehmen (EFH Trümpy, Schweizer Buchzentrum) sowie das Bettenhaus der Klink Allerheiligenberg und die Autobahnbrücke A2 als erhaltenswert zu taxieren.



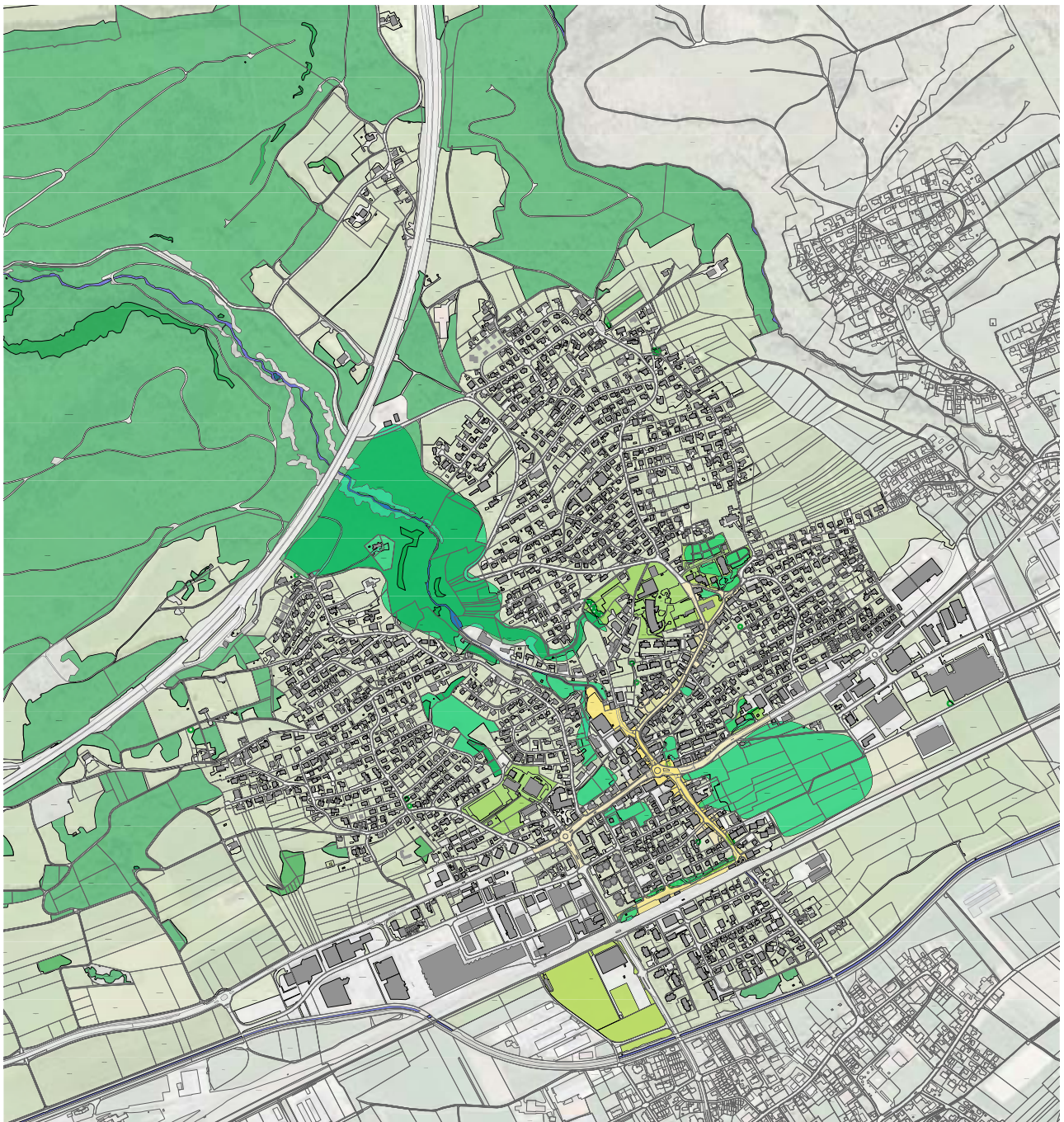
Plan Entwurf Schutzstatus
1:10'000

4.6 Entwurf Freiraumkonzept

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (siehe S. 53) sowie die Skizze Freiraumkonzept (siehe S. 56) zeigen zusammenfassend Veränderungsstrategien bzw. ortsbildprägende Grün- und Freiräume. Neben der auch topographisch prägenden, bewaldeten Tüfelsschlucht, sind die Freiflächen der Schulanlage und rund um die katholische Kirche im Oberdorf sowie die unverbaute Geländemulde im zentralen Bereich des Quartiers 6 Eggberg-Heiligacker und insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen zwischen Bachstrasse und Industrie Ost von Bedeutung für das Ortsbild von Hägendorf. Sie tragen nicht nur zur Strukturierung des Siedlungsgebiets bei, sondern sind teilweise auch wertvolle Naherholungsgebiete, welchen in einem fortschreitenden Verdichtungsprozess vermehrt Bedeutung zukommen wird.

Während Richtung Egerkingen im Westen die offenen Agrarflächen in der Ebene des Gäu's und am Hangfuss der ersten Jurakrete noch klar erkennbar und in ausreichendem Ausmass vorhanden sind, bedrängt das Siedlungsgebiet zwischen Hägendorf und Rickenbach im Osten sowie zwischen Hägendorf und Kappel im Süden die siedlungstrennenden Freiflächen wesentlich. Diese Flächen reagieren umso sensibler und sind deshalb langfristig zu sichern.

Durch die Aufwertungsmassnahmen entlang der Hauptachse Nord-Süd- sowie entlang der Kantonsstrasse in West-Ost-Richtung soll gleichzeitig zur Attraktivierung der Strassenräume eine Vernetzung der Grünstrukturen angestrebt werden.



Skizze Freiraumkonzept

5. Fazit und Ausblick

5.1 Fazit

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (vgl. Seite 53) zeigt zusammenfassend die Raumkategorien und Veränderungsstrategien. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hägendorf zieht sich, zweigeteilt durch den markanten Geländeeinschnitt der Tüfelschlucht, den Hang des Jurasüdfusses hinauf. Durch die fortschreitende Ausdehnung nach Süden, in die Ebene des Gäu's, trifft das Siedlungsgebiet an der Gemeindegrenze zu Kappel auf den bestockten Dünnernlauf. Dieses Landschaftselement zieht sich entlang der Südgrenze nach Osten. Die Waldränder der ersten Jurakrete sowie das Trassée der Nationalstrasse A2 begrenzen das Siedlungsgebiet im Norden. Die Kantonsstrasse durchquert Hägendorf von Westen nach Osten. Die historischen Strukturen und die Bausubstanz der Hangfussiedlung, als Kombination einer strassenbegleitenden Bebauung entlang des Kirchrains und Strukturen eines Bachdorfs, sind im Ortskern von Hägendorf nur noch fragmentarisch erhalten.

Das Quartier Zentrum umfasst den ursprünglichen Ortskern mit den gewachsenen Strukturen, welche durch Eingriffe jedoch teilweise empfindlich gestört worden sind. Die Kantonsstrasse teilt das Quartier in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der Hangeinschnitt der Tüfelschlucht mit dem ausfliessenden Cholersbach bestimmt den nördlichen Teil rund um die Eigasse und den Dorfplatz. Der ansteigende Kirchrain führt, als historische Achse, Richtung Oberdorf und Pfarrgut. Auf dieser erhöhten Geländestufe liegen die markante Kirche und westlich der Allerheiligenstrasse die grossflächige Schulanlage. Südlich der Kantonsstrasse folgt die Bachstrasse dem eingedolten Lauf des Cholersbachs bis zur Bahnlinie der SBB. Als Veränderungsstrategie in der stabilen Kernzone erscheint folglich Aufwerten, Beleben und sorgfältig Erneuern angezeigt. In der anschliessenden Zentrumszone soll an zentraler und gut erschlossener Lage der Fokus auf dem Erneuern und Weiterentwickeln liegen. Neben der Stärkung der vorhandenen räumlichen Qualitäten an der historischen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung, kann durch die Aufwertung der Strassenraumgestaltung entlang der Kantonsstrasse, das Potenzial zu einer eigenen Identität der Ortsdurchfahrt aktiviert und Hägendorf zu einem besser erkennbaren Ortskern geführt werden.

Die Quartiere 2 Nellen, 6 Eggberg-Heiligacker und 7 Spitzenrüti-Vogelberg gelten als stabile Wohnquartiere, welche sensibel auf Nachverdichtungen reagieren. Das grösste Potenzial für eine Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen liegt im südlichen Abschnitt der Quartiere 2 und 6 entlang der Kantonsstrasse.

Die Industrie- und Gewerbequartiere 3 im Osten und 5 im Westen sollen als dynamische Handlungsgebiete qualitativ weiterentwickelt werden. Eine Konzentration der Gewerbenutzung in diesen Quartieren erscheint erstrebenswert, ebenso wie eine bauliche Verdichtung und Erhöhung der Wertschöpfung. Langfristig sollte eine Verlagerung der Industriezone Ziegelei in die südlich der Kantonsstrasse gelegene Zone angestrebt werden. Die Strukturierung der Siedlungsbereichs durch eine klare Zäsur zwischen der Industrie Ost und dem Ortskern erscheint entscheidend fürs Ortsbild. Ausgehend vom östlichen Dorfeingang ist der gestalterischen Aufwertung des Strassenraums entsprechende Beachtung zu schenken und mittels durchgängiger Prinzipien die gesamte Ortsdurchfahrt der Kantonsstrasse zu begleiten.

Der Weiler Gnöd ist als ortsbaulicher Spezialfall zu betrachten. Der abgesetzt vom restlichen Siedlungsgebiet liegende Weiler sollte nicht erweitert oder verdichtet, sondern als Erhaltungszone lediglich im Bestand gehalten werden.

Als Schlüsselgebiete sehen wir insbesondere bei der Aufwertung des Dorfkerns und der Hauptachse über die Kantonsstrasse hinweg Richtung Süden ein erhebliches Entwicklungspotenzial bei der Qualität - insbesondere der Aufenthaltsflächen und deren Materialisierung und Ausgestaltung. Auch die Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen im Oberdorf mit ihren Grün- und Freiflächen bietet ein hohes Potenzial für konzeptionelle und gestalterische Verbesserungen.

5.2 Ausblick

Die Analyse der Gemeinde Högendorf zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher insbesondere in den letzten 50 Jahren seit 1970 mit grösserer Dynamik abgelaufen ist. Der Siedlungsdruck wird auch in den kommenden Jahren nicht abnehmen und es werden sich vermehrt Fragen nach einer qualitätsvollen Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stellen.

Die Strategie Innenentwicklung benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier. Sie zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes nicht oder nur in bedingtem Mass möglich und sinnvoll sind. Zudem werden erste Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegeben.

Bei einer Beurteilung, welche nach einer flexibleren Bewertungen und individuelleren Betrachtung verlangt, als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Strategie einen sinnvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter beschreibt, wesentliche Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitäten bezeichnet, stellt sie eine Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von künftigen baulichen Eingriffen dar.

Die vorliegende Strategie Innenentwicklung ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Strategie nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung an; sei dies in Form eines gezielten Beizugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht mit individuellen Pflichtenheft auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Högendorf.

Legenden

Genehmigungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	1-2 geschossige Wohnzone	W2a
	2 geschossige Wohnzone	W2b
	3 geschossige Wohnzone	W3
	Ortsbildschutzzone	ÖBS
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Reservzone Wohnen	RW
	Reservzone Industrie und Gewerbe	RIG
	Landwirtschaftszone	L
	Grünzone	GR
	Wildparkzone Roggenhusen	WR
	Projektierter Hecke	
	Schützensensitiver Baum / Baumgruppe, Allee	
	Projektierter Erweiterung der Allee	
	Schulterterasse	
	Aufteilung ES II in ES III	

Orientierungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	Wald	
	Hecke	
	kantonale Überschutzzone	U
	kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	NHL
	geschütztes Kulturdenkmal mit Hinweisenummer	
	Refugium	
	belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG) n	
	Fuss- und Wanderweg (gemäss kant. Wanderweginventar)	
	Projektierter Infrastrukturanlage	
	Nähe	
	Einwohner pro Hektar auf Zonenhöhe ¹	
	Zonenhöhe gemäss SOBA7-Daten (ARP 2018)	
	Grobes zusammenhängende Siedlungsweisse Wohnzone	
	Grobes zusammenhängende Siedlungsweisse Gewerbezone	
	Beschädigte Reservzone	
	Bewaldungsichte sehr gering (<10% zur Solidichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹	
	Bewaldungsichte gering (10% - 50% zur Solidichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹	
	Bewaldungsichte gut (50% - 80% zur Solidichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹	
	Bewaldungsichte sehr gut (>80% zur Solidichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone) ¹	
	Befugungsichte pro Gebäude x 0 oder 1 Flurst. ¹	
	Gebäude über 1950 ²	
	Gebäude 1930-1950 ²	
	Gebäude 1980-2000 ²	
	Gebäude neuer 2000 ²	
	Gebäude ohne Baujahrsangaben (gemäss amtlicher Vermessung)	
	Mehrfamilienhäuser ²	
	Öffentlicher Verkehr Gütekategorie (gemäss Daten SoGS)	
	Öffentlicher Verkehr Gütekategorie D1 (gemäss Daten SoGS)	
	Öffentlicher Verkehr Gütekategorie D2 (gemäss Daten SoGS)	
	Öffentlicher Verkehr Gütekategorie e (gemäss Daten SoGS)	
	Wald (gemäss amtlicher Vermessung)	
	Gewässer (gemäss amtlicher Vermessung)	
	Gemeindegrenze	

Genehmigungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	Bauzonegebiet	
	Schulterterasse	
	Bauzone	
	Wohnzone 2 - geringfügig	W2a
	Wohnzone 3 - geringfügig	W3
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Eingeschränkte Bauzone	
	ÖBAzone	Ö
	Überlagernde Festlegungen	
	Reservzone Gewerbe	RIG
	Überlagernde Festlegungen	
	Gebiet mit geringfügigen Gestaltungsplan	
	Kommunale Schutzzone (KSG) (gemäss Art. 41 Abs. 2 USG)	
	Projektierter Erweiterung der Allee	
	Projektierter Hecke	

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	Bauzone	
	Wohnzone 1, 2 - geringfügig	W1-2
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Überlagernde Festlegungen	
	Reservzone Wohnen	RW
	Überlagernde Festlegungen	
	Ortsbildschutzzone	ÖBS
	Natur- und Kulturböckle	
	Schützensensitiver Baum / Baumgruppe, Allee	

Orientierungsinhalt

Symbol	Zone / Gebiet	Abkürzung
	Gebietstrahlweg	
	Geschütztes Kulturgut (gemäss Art. 12 Denkmalschutzgesetz und Archiblog)	
	Hecke	
	Wald auf der Grundlage der amtlichen Vermessung eingetragene Waldflächen	
	Gewässer / Entwässerungskanal, eingetragene (amtliche Vermessung)	
	Gemeindegrenze	